

ANNEX

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I – NORMES DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Objecte i marc legal.

- 1.1 Les normes presents són part integrant del Pla de Millora Urbana del PAU-18 (antiga UA-29) que compren els terrenys de sòl urbà no consolidat que es situen entre els carrers Progrés, Ferran i Pontons (vial a urbanitzar i cedir).
- 1.2 El Pla de Millora Urbana té per objecte definir l'ordenació urbanística de tots els sòls compresos en el seu àmbit, definit en el plànol núm. 04.
- 1.3 Aquest PMU s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, el Decret 305/2006 de 18 de juliol, el Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre i el POUM de Vilafranca del Penedès aprovat el dia 15/10/2003.
- 1.4 Aquest PMU s'ajusta a les previsions del POUM i el seu desenvolupament donarà compliment a les disposicions del mateix.

Article 2. Contingut.

El contingut d'aquest Pla de Millora Urbana dóna compliment a allò previst en l'article 68 i concordants del Decret Legislatiu 1/2005 així com a l'art. 90 i 91 del Decret 305/2006 i l'article 258 del POUM de Vilafranca del Penedès i està format pels documents següents:

- A.- Memòria.
- B.- Normes urbanístiques.
- C.- Pla d'etapes.
- D.- Memòria social
- E.- Estudi econòmic i financer.
- F.- Annexes: fitxes cadastrals i notes registrals de les finques.
- G.- Plànols.

Article 3. Obligatorietat.

D'acord amb el que disposa l'article 100.2 del DL 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, les determinacions d'aquest PMU obliguen per igual a l'administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

Article 4. Interpretació.

Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del PMU expressats en la Memòria i de conformitat amb el que disposa el capítol II del títol preliminar del Codi Civil. En aplicació de l'article 10 del DL 1/2005, de 26 de juliol:

1. Els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisions o per contradiccions entre determinacions del propi document o de documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent als criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènr-se a la superfície real.
2. En el supòsit que diverses mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en el mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional del territori. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.

Article 5. Modificació.

Les previsions d'aquest PMU podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent i d'acord amb l'article 94 del DL 1/2005, de 26 de juliol.

Article 6. Règim general.

1. El Pla de Millora Urbana, en desplegament de les previsions POUM de Vilafranca del Penedès, estableix a favor dels propietaris els següents drets:
 - a) Materialitzar el sòl susceptible d'aprofitament urbanístic amb un sostre edificable màxim de 5.169,00 m²
 - b) Disposar del 90% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques.

- c) Completar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i gestió corresponents.
 - d) Edificar els solars resultants en les condicions i terminis que estableix la Llei d'urbanisme i aquest pla.
2. Igualment estableix els següents deures, d'acord amb allò que assenyalava l'article 40 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:
- a) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a vials inclosos en l'àmbit.
 - b) Cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues del sòl a on poder fer efectiu l'aprofitament urbanístic del 10%.
 - c) Pagament dels costos d'urbanització del nou vial generat pel PMU.
 - d) Aportació econòmica a l'ajuntament destinada a l'adquisició de sòl per zona verda o espai lliure fora de l'àmbit del polígon. La càrrega per a l'adquisició d'aquests terrenys, a càrrec de la propietat, és de 30.000 euros (quantitat referida al dia 1 de gener de 2003 i actualitzable d'acord amb l'IPC).
 - e) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - f) Edificar els solars en els terminis i les condicions establertes pel planejament urbanístic.
 - g) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui. D'acord amb l'article 83 del DL 305/2006, de 18 de juliol, els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació, pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
3. D'acord amb l'article 8 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveu l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2005 i que està recollit en l'apartat 2.b d'aquest article. Atenent a la disposició transitòria primera del mateix DL 1/2007, la cessió a l'Administració actuant del sòl amb aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització, s'aplica als instruments de gestió aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

4. Totes les cessions obligatòries i gratuïtes són a favor de l'ajuntament de Vilafranca del Penedès, que podrà subscriure convenis amb els promotors per a la seva materialització.

Article 7. Iniciativa.

El present PMU és d'iniciativa privada; corresponent a l'ajuntament de Vilafranca del Penedès, en qualitat d'administració actuant, la tramitació i aprovació, d'acord amb les previsions dels articles 84, 85 i 86 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 8. Polígon d'Actuació Urbanística.

D'acord amb l'exposat anteriorment, s'estableix dins l'àmbit del PMU un únic Polígon d'Actuació Urbanística. La delimitació poligonal podrà ser modificada pels motius i segons tràmits legalment establerts en l'article 112 del Decret Legislatiu 1/2005.

Article 9. Sistema d'actuació urbanística.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica segons allò previst en els articles 124 i següents del DL 1/2005 i en el POUM de Vilafranca del Penedès i tal efecte, es crearà la pertinent Junta de Compensació.

Article 10. Aprofitament urbanístic.

1. El 10% del aprofitament urbanístic del sector s'assignarà a l'ajuntament de Vilafranca del Penedès lliure de càrregues d'urbanització. El 90% de l'aprofitament urbanístic del sector s'assignarà als propietaris en proporció als seus drets.
2. Es dona compliment a la disposició transitòria segona, apartat 3, del DL 1/2005, establint les reserves mínimes de sòl per a habitatges assequibles i de protecció pública i es qualifica el sòl on es situarà el sostre corresponent al 20% del sostre residencial destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial de règim especial i de règim general i el sostre corresponent al 10% del sostre residencial destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat d'acord amb l'article 57.5 de DL 1/2005.
3. Es qualifiquen els terrenys destinats a habitatges de protecció pública d'acord amb l'article 65.2.g del DL 1/2005.

La reserva de sostre per a la construcció d'habitatges de protecció pública amb protecció oficial de règim especial i de règim general corresponent al

20% del sostre residencial de nova implantació es situa en el sòl amb aprofitament urbanístic amb front al carrer Ferran. La reserva de sostre per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible amb protecció oficial de preu concertat corresponent al 10% del sostre residencial de nova implantació es situa en el sòl amb aprofitament urbanístic amb front al carrer Progrés. Aquests paràmetres estan incorporats en els plànols núm. O.01 (Qualificació de sòl, sistemes i zonificació) i núm. O.03 (Aprofitaments urbanístics).

Article 11. Treballs arqueològics.

Donat que no existeixen dins de l'àmbit àrees arqueològiques ni d'expectativa arqueològica, segons consta en el POUM i en la Carta Arqueològica Municipal, no es considera necessària la realització de cap treball arqueològic previ. Tot i això si durant l'execució de les obres d'urbanització o de construcció de les edificacions apareixen indicis de restes arqueològiques, caldrà actuar tal i com preveu la legislació vigent.

TÍTOL II – REGULACIÓ DE SISTEMES

Article 12. Regulació de sistemes

- 1.- Els sòls destinats a sistemes es regulen d'acord amb el que determinen les previsions del POUM de Vilafranca del Penedès.

Article 13. Sistema viari. Clau 1

- 1.- Correspon aquesta qualificació als sòls que es destinen al sistema viari, d'acord amb els articles 165 i 166 del POUM.
- 2.- En aquest PMU es preveu l'obertura, urbanització i cessió del carrer Pontons per tal de complementar la xarxa viària existent i facilitar l'accés a les edificacions i la modificació de l'alineació del carrer Ferran. Els sòls on es situa el carrer Pontons, d'acord amb l'article 166 del POUM, estan classificats de sistema local viari i formen part de la xarxa complementària urbana.

Article 14. Espais lliures

- 1.- En aquest PMU es preveu una aportació econòmica a l'ajuntament destinada a l'adquisició de sòl per zona verda o espai lliure fora de l'àmbit del polígon, donat que la poca entitat del PAU impossibilita la qualificació de zones verdes dins del propi àmbit. El POUM quantifica l'aportació econòmica, a data 1 de gener del 2003, en 30.000,00 €. Aquesta quantitat s'haurà d'actualitzar d'acord amb l'IPC. La data en la

que caldrà actualitzar aquesta aportació econòmica a l'ajuntament serà en la redacció del projecte de Reparcel.lació, moment en el que es quantificaran les despeses d'urbanització atribuïbles als propietaris del polígon.

Article 15. Projecte d'urbanització

- 1.- Es redactarà un projecte d'urbanització dels sòls destinats a la via cívica (carrer Pontons) d'acord amb els criteris municipals d'obra pública.
- 2.- El projecte es podrà redactar amb posterioritat a l'aprovació d'aquest PMU.
- 3.- L'execució d'aquesta urbanització serà a càrrec dels propietaris de l'àmbit sens perjudici d'allò que es preveu a l'article 6.2 d'aquest PMU.
- 4.- El projecte d'urbanització inclourà la totalitat del carrer Pontons i la part del carrer Ferran afectada per la nova alineació.
- 5.- El projecte d'urbanització analitzarà, també, la relació de les rasants del tram final del carrer Ferran, 87, en especial, pel que fa a les rasants de la calçada respecte a la vorera i el desguàs de les aigües pluvials.

TÍTOL III – REGULACIÓ DE ZONES

Article 16. Regulació de zones

Aquest Pla de Millora defineix 2 subzones derivades de les establertes al POUM que són:

- 1.- Subzona clau 11.1 (subzona d'intervenció difusa)
- 2.- Subzona clau 11.P.1 (subzona de patis d'illa verd privat)

Tanmateix estableix tres subíndex específics dins de la subzona clau 11.1 que són:

- 1.- Subíndex 11.1.1 (sostre per a la construcció d'habitatges de renda lliure)
- 2.- Subíndex 11.1.2 (sostre per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial de règim especial i de règim general)
- 3.- Subíndex 11.1.3 (sostre per a la construcció d'habitatges de renda lliure i amb protecció oficial de preu concertat)

- 1.- Subzona clau 11.1 (subzona d'intervenció difusa)

1.1.- Condicions de l'ordenació.

- a) El sostre edificable màxim és de 5.169 m². Les plantes baixes dels edificis situats en el front de façana dels carrers Ferran i Pontons no admetran l'ús residencial. El sostre edificable màxim destinat a usos no

residencials serà de 936,75 m². El sostre residencial de nova implantació serà de 4.232,25 m².

- b) Els usos comercial, educatiu i similars han d'estar localitzats a la planta baixa dels edificis.
- c) El nombre màxim d'habitatges és de 52. No obstant, atenent a l'article 154.5 del POUM la densitat d'habitatges del sostre destinat a l'habitatge en règim de protecció previstos en la legislació es podrà incrementar fins a un màxim del 20%, sempre que no comporti increment de sostre o edificabilitat assignada.
- d) La densitat d'habitatges establerta per a cadascuna de les modalitats dels règims de sòl residencial, d'acord amb els subíndex específics de la clau 11.1 són:
 - 1.- Subíndex 11.1.1 – 1 habitatge / 75,00 m² de sostre de règim de renda lliure.
 - 2.- Subíndex 11.1.2 – 1 habitatge / 70,00 m² de sostre de règim amb protecció oficial.
 - 3.- Subíndex 11.1.3 – 1 habitatge / 80,00 m² de sostre de règim de renda lliure.
 - 1 habitatge / 70,00 m² de sostre de règim amb protecció oficial.
- e) Es reserva per a habitatge de protecció pública amb caràcter general un 20% del sostre total que sigui destinat a habitatge (4.232,25 m²), aquest es situarà en el sòl amb aprofitament urbanístic amb front al carrer Ferran i serà com a mínim de 846,45 m². Tanmateix es reserva per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible un 10% del sostre total que sigui destinat a habitatge (4.232,25 m²), aquest es situarà en el sòl amb aprofitament urbanístic amb front al carrer Progrés i serà com a mínim de (423,225 m²).

1.2.- Condicions d'edificació.

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b) L'alçada màxima de l'edificació és de 13,50 m, equivalent a la planta baixa i tres plantes pis, i de 5,50 m, equivalent a planta baixa, per a l'edifici confrontat al carrer Pontons (plànol núm. 07).
- c) S'admet una planta soterrani, adscrita a l'ús d'aparcament.
- d) La profunditat edificable màxima de l'edificació és de 20 m. al front del carrer Progrés, de 16 m. al front del carrer Ferran i de 9 m. al front del carrer Pontons (plànol núm. 07).

- e) L'amplada mínima de façana es de 7,00 m i la superfície mínima de parcel·la es fixa en 150,00 m².
- f) La previsió d'aparcament en els edificis d'habitatges sense cap tipus de protecció pública serà d'1,2 places per cada 100,00 m² d'edificació i en els d'habitatges de promoció pública i règim protegit d'1 plaça per cada 100,00 m² construïts.
- g) Son d'aplicació, en tot el que no està especificat en aquestes normes, el capítol II (Disposicions comunes als sistemes d'ordenació de l'edificació) i el capítol III (Sistema d'ordenació d'edificació segons alineació a vial) del POUM.

1.3.- Condicions d'ús.

- a) L'ús dominant es el d'habitatge, tant unifamiliar com plurifamiliar, excepte en la planta baixa de tota l'edificació que es situï al front de façana dels carrers Ferran i Pontons en que aquest ús restarà exclòs.
- b) També son usos compatibles els definits amb la numeració 2, (segons els criteris establerts a l'art.117 del Pla d'Ordenació Urbanística): 2 - hoteler, 3 -bar o restaurant, 4 -comercial, 5 -oficina, 6 -magatzems, 7.1 -magatzems stockage, 7.2 -materials per la construcció, 7.4 -tallers de reparació i estacions de servei, 7.6 -obtenció o transformació de béns tots en la 1^a. Categoria, 7.3 -garatges en la 2^a. categoria, 9 - sanitari assistencial, 10 -educatiu, 11 -sociocultural, 12 -religiós, 13.1 - recreatiu (excepte discoteques), 14 -esportiu, 15 -administratiu i 16 - abastiment.

2.- Subzona clau 11.P.1 (patís d'illa verd privat)

2.1.- Condicions d'edificació.

- a) Es permet l'edificació en el subsòl d'una planta soterrani, adscrita a l'ús d'aparcament, sempre que es vinculi a la planta soterrani de l'edifici al qual està adscrit el verd privat i es justifiqui la insuficiència de places d'aparcament. S'haurà d'assegurar el tractament del sostre del soterrani corresponent al pati de illa com a espai lliure amb possibilitat de ser enjardinat.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera:

Fins que no s'aprovi aquest PMU, i un cop aprovat en tot allò que no hi estigui previst en aquestes Normes, serà d'aplicació el POUM de Vilafranca del Penedès aprovat el dia 15/10/2003 (DOG. núm. 4056 de 26/01/2004) i posteriors modificacions puntuals, en concret l'aprovada el 29/3/2007.
